

LEY DE POLÍTICA ANTITRÁFICO DE ASISTENCIA PARA LA REEDUCACIÓN Y ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES INMUEBLES DE 1976 (LEY ANTITRÁFICO)

DECLARACIÓN DE PRINCIPIOS SECCIÓN 201

LOS ESTADOS UNIDOS, UN PAÍS QUE CAMBIA CONSTANTEMENTE...

Sus Derechos y Beneficios Como Persona Desplazada A Causa de Programas Federales y Con Asistencia Federal

A GRAVÍSIMA DESPROPORCIÓN COMO RESULTADO DE LOS PROGRAMAS DISEÑADOS PARA BENEFICIO DEL SECTOR PÚBLICO EN GENERAL."



U.S. Department of Transportation
Federal Highway Administration



ÍNDICE

	Página
Introducción	1
Definiciones	2
SECCIÓN I	
Información para las Personas que Han Sido Desplazadas de Sus Viviendas	4
Costos de Mudanza – Personas y Familias	5
Costo actual – Mudanza Efectuada A Través de un Servicio Profesional o por Uno Mismo	6
Tabla de los Costos Fijos de Mudanza	6
Pagos por la Vivienda de Reemplazo	7
Vivienda de Reemplazo Comparable	7
Vivienda Decente, Segura e Higiénica	8
Requisitos de Ocupación	11
Clases de Pagos por la Vivienda de Reemplazo	
Suplemento de Compra	12
Asistencia de Alquiler	15
Pronto pago	18
Vivienda de Último Recurso	21
Vivienda Justa	23
SECCIÓN II	
Información Acerca de los Servicios de Reubicación	24
Servicios de Ayuda para la Reubicación	25
Derechos de Apelación	29
SECCIÓN III	
Información para los Negocios, Granjas, y Organizaciones sin Fines de Lucro	30
Costos de Mudanza	31
Costo actual de Mudanza o Costo de Mudanza Estimado	32
Pérdida de Bienes Personales	33
Gastos en la búsqueda de una vivienda de reemplazo	33
Gastos para el Reestablecimiento	34
Pago Fijo en lugar de Pago Actual	35

LEY DE POLÍTICA UNIFORME DE ASISTENCIA PARA LA
REUBICACIÓN Y ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES
INMUEBLES DE 1970 (LEY UNIFORME)

DECLARACIÓN DE PRINCIPIOS SECCIÓN 201

“EL OBJETIVO DE ESTE TÍTULO ES
EL DE ESTABLECER UNA
POLÍTICA UNIFORME PARA EL
TRATO JUSTO E IMPARCIAL A LAS
PERSONAS QUE HAN SIDO
DESPLAZADAS A CAUSA DE
PROGRAMAS FEDERALES Y DE
ASISTENCIA FEDERAL CON EL
FIN DE QUE ÉSTAS NO SUFRAN
A G R A V I O S
DESPROPORCIONADOS COMO
RESULTADO DE LOS
PROGRAMAS DISEÑADOS PARA
BENEFICIO DEL SECTOR
PÚBLICO EN GENERAL.”



INTRODUCCIÓN

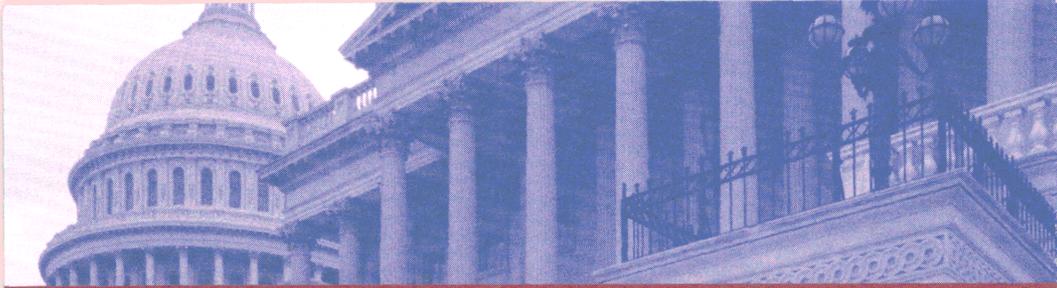
En los Estados Unidos, un país que cambia constantemente, los programas gubernamentales diseñados para beneficiar al sector público en general, frecuentemente resultan en adquisición de la propiedad privada, y en ciertas ocasiones desplazan a las personas de sus viviendas, negocios o granjas.

Su gobierno pasó la "Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970" (Ley Uniforme), y "La Enmienda a la Ley Uniforme de 1987" con el fin de garantizar un trato uniforme e imparcial a las personas que han sido desplazadas. Estas dos leyes son la base para la información que se expone en este folleto.

El folleto proporciona la información general sobre los servicios de asesoramiento destinados a prestar asistencia para la reubicación y los pagos de reubicación. La Sección I contiene información importante para las personas que han sido desplazadas de sus viviendas. La Sección II proporciona información sobre los servicios de asesoramiento para asistencia en la reubicación. La Sección III contiene información destinada a los negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro que han sido desplazados. Actualmente, estas políticas y disposiciones están incluidas en un solo reglamento para todo el gobierno, el cual fue publicado en el Registro Federal del 2 de marzo de 1989 bajo 49 CFR Sección 24. El reglamento decreta las reglamentaciones aplicables a todos los programas y proyectos Federales y los que reciben ayuda federal.

Si a usted se le llega a exigir que se mude a causa de un programa o proyecto Federal o que recibe ayuda federal, un asesor de reubicación se comunicará con usted. El asesor responderá sus preguntas y le dará información adicional acerca de lo que usted necesita.

En caso de que usted tenga alguna incapacidad que le impida leer o entender este folleto, la ayuda necesaria le será brindada. Usted debe comunicarse con la agencia para hacerle saber acerca de cualquier requisito en particular que tenga de manera que se le pueda prestar la ayuda necesaria.



ALGUNAS DEFINICIONES IMPORTANTES

Programa o Proyecto: Cualquier actividad o serie de actividades emprendida por una Agencia Federal o cualquier actividad emprendida por una agencia Estatal o local con ayuda financiera Federal durante cualquiera de las fases de dicha actividad.

Agencia: En casi todos los Estados y Territorios los servicios de asesoría para la asistencia en la reubicación y los pagos son administrados a nivel local por una Agencia. Esta Agencia se encarga de la adquisición de las propiedades inmuebles y/o del desplazamiento de las personas que ocupan la propiedad que será utilizada para un programa o proyecto financiado por el gobierno federal. La Agencia puede ser una agencia Federal, una agencia Estatal, una subdivisión política local como un condado o una ciudad, o una persona que está llevando a cabo un programa o proyecto con ayuda financiera Federal. Una Agencia puede también contratar a una persona o empresa competente para que se encargue de la administración del programa de reubicación, pero la responsabilidad del programa permanece a cargo de la agencia.

Persona Desplazada: Cualquier persona (persona, familia, sociedad, asociación o corporación) que se traslada de una propiedad inmueble, o traslada bienes personales de una propiedad inmueble por causa directa de: (1) la adquisición de la propiedad inmueble, en su totalidad o en parte, (2) una notificación por escrito que indique el propósito de la adquisición por parte de la agencia, (3) la iniciación de las negociaciones para la compra de la propiedad inmueble por parte de la agencia, (4) una notificación por escrito exigiendo que la persona desocupe la propiedad inmueble para la rehabilitación o demolición de la(s) mejora(s), siempre y cuando el desplazamiento sea permanente y la propiedad sea requerida para implementar un programa o proyecto Federal o de ayuda federal.

Persona Que Reside Ilegalmente en el País: La Ley Pública 105-117 establece que si la persona desplazada reside ilegalmente en los Estados Unidos, dicha persona no tendrá derecho a los pagos o a la ayuda de reubicación según las

provisiones de la Ley Uniforme (42 U.S.C. 4601-4655), a menos que dicha inelegibilidad ocasione dificultades excepcionalmente y extremadamente perjudiciales para el cónyuge, padre de familia o hijo/a del residente ilegal y dicho cónyuge, padre de familia o hijo/a sea un ciudadano o un extranjero legalmente aprobado para la residencia permanente.

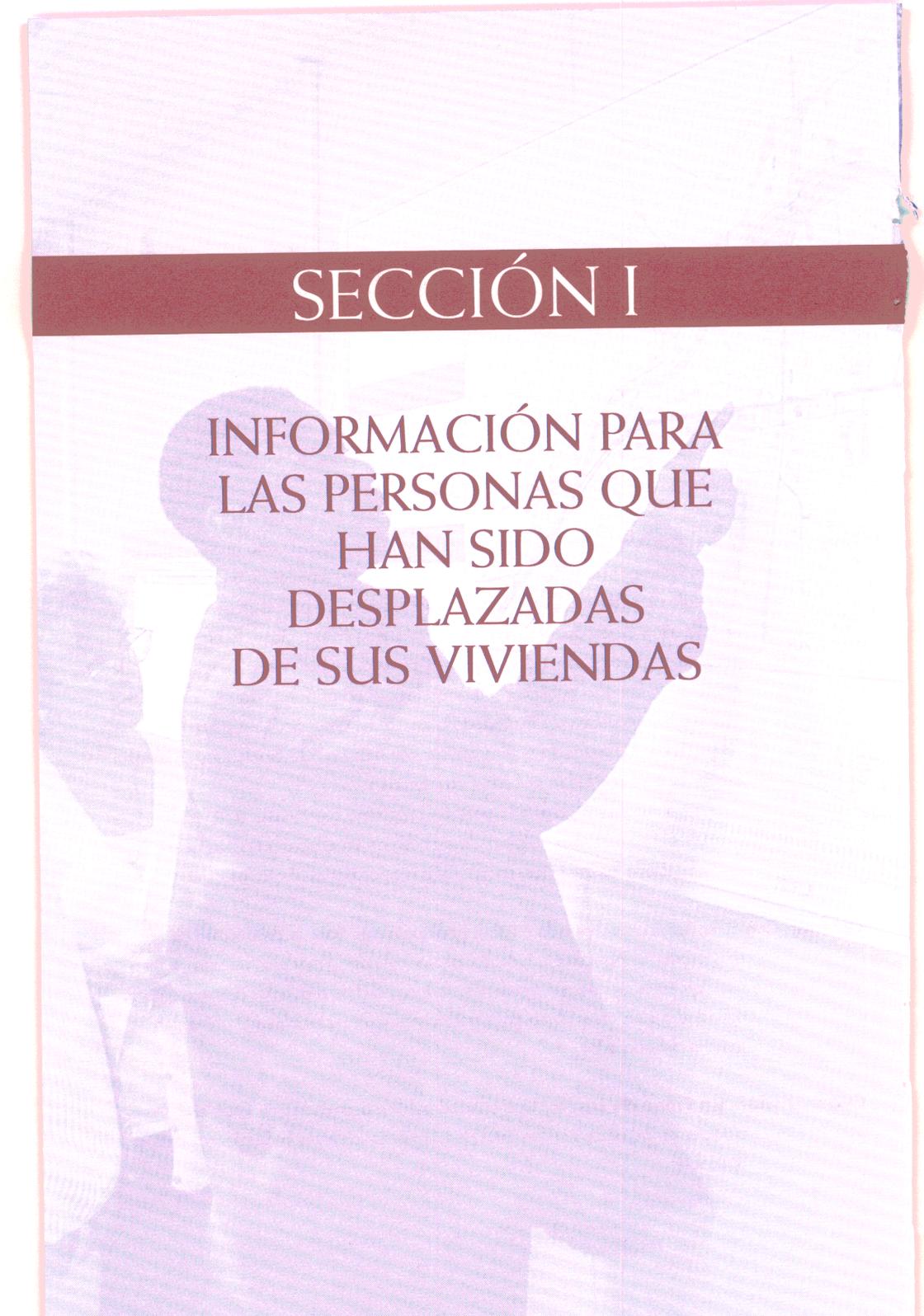
Negocio: Cualquier actividad legal, a excepción de las operaciones de una granja, que se lleve a cabo principalmente para la compra, venta, alquiler de una propiedad inmueble o propiedad personal o para la producción, procesamiento, y/o comercialización de productos, mercancías, o cualquier otra clase de propiedad personal; o para la venta de servicios al público; o únicamente en los efectos de esta Ley, un anuncio publicitario o anuncios publicitarios exteriores, cuando el (los) anuncio(s) deben ser trasladado a causa del proyecto. Un **“pequeño negocio”** es un negocio que no cuenta con más de 500 empleados en el local donde se lleva a cabo la actividad económica y:

1. el local será adquirido para un programa o proyecto, o
2. el negocio será desplazado a causa de un programa o proyecto.

Esto no incluye los anuncios, escaparates o aparatos publicitarios exteriores.

Granja: Cualquier actividad conducida única ó principalmente para la producción de uno o más productos agrícolas o mercancías, incluyendo la madera, para la venta o uso doméstico, y que generalmente producen dichos productos o mercancías en cantidades suficientes como para poder contribuir materialmente al mantenimiento del operador.

Organización Sin Fines de Lucro: Una entidad pública o privada que establece su carácter de organización sin fines de lucro bajo las leyes Federales y Estatales aplicables.



SECCIÓN I

INFORMACIÓN PARA
LAS PERSONAS QUE
HAN SIDO
DESPLAZADAS
DE SUS VIVIENDAS

REEMBOLSO DE LOS COSTOS DE MUDANZA:

PERSONAS Y FAMILIAS

Si usted cumple con los requisitos necesarios para ser clasificado persona desplazada, usted tiene el derecho a ser reembolsado por el costo de la mudanza y por ciertos gastos incurridos al trasladarse. Los métodos empleados para la mudanza y las distintas clases de pagos para cubrir el costo de la mudanza se explican a continuación:

Las personas y familias desplazadas pueden elegir entre recibir un pago basado en el costo de mudanza real y razonable y los gastos relacionados a la misma, o recibir un pago según lo indica una tabla de costos fijos de mudanza. Sin embargo, para garantizar su elegibilidad y puntual pago del costo de la mudanza, usted deberá comunicarse con el asesor del programa de reubicación de la agencia antes de trasladarse.

USTED PUEDE ELEGIR ENTRE:

Costos de Mudanza Actual y Razonables

INCLUYENDO

Empaque y Desempaque
Almacenaje Temporal
Transporte
Seguro de Mudanza
Otros Gastos Relacionados

-O-

Tabla de los Costos Fijos de Mudanza

TABLA

Determinada
para el Estado
en el que Usted Reside



COSTOS DE MUDANZA ACTUAL Y RAZONABLES

A usted se le pueden pagar los costos de la mudanza actual y razonables incurridos al contratar a un profesional en mudanzas, más los gastos relacionados, o usted puede llevar a cabo la mudanza por sí mismo. En la mayoría de los casos existe un límite de 50 millas de distancia para el reembolso. Los gastos implicados en el traslado pueden incluir:

- Empaque y desempaque de sus bienes personales.
- Desconectar y volver a conectar los aparatos eléctricos de su casa.
- Almacenamiento temporal de sus bienes personales.
- El seguro durante el tiempo en que su propiedad está almacenada o en tránsito.
- El traslado del servicio telefónico y otros servicios similares que serán reconectados
- Otros gastos que la agencia considere elegibles.

Todos los gastos deben de ser considerados necesarios y razonables por la agencia y deben ir acompañados por recibos ya pagados o algún otro comprobante de los gastos incurridos.

TABLA DE LOS COSTOS FIJOS DE MUDANZA

Usted puede seleccionar el método de pago, basado en la tabla de los costos fijos de mudanza que ha sido determinada por el Estado en el que usted reside. La cantidad del pago está basada en el número de habitaciones con las que cuenta su residencia. Su asesor del programa de reubicación le podrá indicar la cantidad exacta que podrá recibir en caso de que usted escoja esta opción. La tabla está diseñada para que se incluyan todos los gastos incurridos durante la mudanza incluyendo aquellos servicios que deben ser comprados a terceros.

El dueño de una casa rodante desplazada puede tener derecho a recibir un pago por el costo del traslado de la casa rodante hacia un lugar de reemplazo, basado en el costo real. Los ocupantes de una casa rodante que han sido

desplazados (dueños e inquilinos) también podrán recibir un pago por la mudanza de los bienes personales desde dicha casa rodante como por ejemplo muebles, aparatos eléctricos y ropa basado en un costo real o a una tabla de costos de mudanza. Para recibir una explicación completa en cuanto a las opciones le los costos de mudanza disponibles para una casa rodante, puede consultar a su asesor del programa de reubicación.

UN REEMPLAZO "COMPARABLE" SIGNIFICA QUE SU...

**Vivienda
Actual** **y** **Vivienda
de Reemplazo**

son funcionalmente equivalentes

Una vivienda de reemplazo comparable debe de ser decente, segura e higiénica, y funcionalmente equivalente a su vivienda actual. Aunque no sea necesariamente idéntica a su vivienda actual, una vivienda de reemplazo comparable deberá de ser capaz de proporcionar un estilo de vida comparable y deberá de contar con las mismas comodidades que se encuentran en la vivienda de la cual usted está siendo desplazado. Además, una vivienda de reemplazo comparable deberá de:

- Ser de tamaño adecuado para acomodar a los ocupantes (Ej. usted y su familia).
- Estar ubicada en una zona que no esté sujeta a condiciones ambientales irrazonables y adversas.
- Estar ubicada en una zona que no sea menos deseable que la de su vivienda actual en cuanto a los servicios públicos y servicios comerciales y públicos disponibles.
- Razonablemente accesible a su lugar de empleo.

*Con frecuencia el término decente, segura e higiénica se abrevia DSH y durante el resto de este folleto se escribirá de esta manera.



- Estar ubicada en un lugar del tamaño acostumbrado para los desarrollos residenciales y que cuentan con las mejoras usuales para el lugar.
- Estar actualmente disponible en el mercado del sector privado.
- Estar dentro de sus medios financieros.

Una vivienda de reemplazo se encuentra dentro del alcance de sus medios financieros cuando usted es el inquilino y la porción del alquiler mensual y de las utilidades públicas que usted debe de continuar pagando por la vivienda de reemplazo, después de haber recibido el pago de asistencia al alquiler, no excede ni el alquiler mensual ni los costos de los servicios públicos que usted pagaba por la vivienda desplazada, o cuando la porción del pago por la vivienda de reemplazo no excede el 30% de su ingreso doméstico mensual bruto.

En el caso de que usted sea el propietario de una vivienda y ha recibido un suplemento de compra (ver la página 12), además de cualquier otra cantidad adicional que pueda ser requerida bajo el Programa de Vivienda de Último Recurso (ver las página 21), entonces la vivienda de reemplazo está dentro del alcance de sus medios financieros.

DECENTE, SEGURA E HIGIÉNICA*

La vivienda de reemplazo debe de ser decente, segura e higiénica, lo cual significa que cumple con todos los requisitos mínimos establecidos por las reglamentaciones Federales y se encuentra en conformidad con los códigos aplicables de vivienda y ocupación. La vivienda deberá :

- Ser estructuralmente sólida, a prueba de intemperie y estar en buenas condiciones.
- Contar con un sistema de alambrado eléctrico seguro, adecuado para los aparatos eléctricos y de alumbrado.



- Contar con un sistema de calefacción capaz de mantener una temperatura saludable (de aproximadamente 70 grados) exceptuando aquellas áreas en las cuales las condiciones climatológicas no requieren de dicho sistema.
- Ser de tamaño adecuado en cuanto al número de habitaciones y áreas habitables para acomodar a la(s) persona(s) desplazada(s).
- Contar con un baño con suficiente luz y ventilación que le dé privacidad al usuario y que tenga un lavamanos, bañera o ducha, y un inodoro, en buenas condiciones de funcionamiento y adecuadamente conectados a la fuente de agua y sistema de drenaje de aguas negras adecuadas.
- Contar con una cocina con un fregadero completamente utilizable, que esté adecuadamente conectada al agua potable caliente y fría, y a un sistema de drenaje de aguas negras y que, además, cuenta con suficiente espacio y conexiones para los servicios públicos, la estufa y refrigerador.
- Tener una salida sin obstrucciones hacia un espacio seguro y abierto a nivel del suelo.
- Estar libre de cualquier obstáculo que impida la entrada, salida o uso razonable de la vivienda en el caso de personas minusválidas desplazadas.

* Con frecuencia el término decente, segura e higiénica se abrevia DSH y durante el resto de este folleto se escribirá de esta manera.

Los Pagos por la Vivienda de Reemplazo Se dividen en Tres Clases Básicas de Pago:

- **Suplemento de compra**
- **Asistencia de alquiler**
- **Pronto pago**

La clase de pago depende de si usted es el dueño o inquilino, y de cuanto tiempo antes de la negociación lleva viviendo usted en la propiedad que está siendo adquirida.

Suplemento de Compra	Para dueños ocupantes que llevan 180 días o más	Ver página 12
Asistencia de Alquiler	Para dueños ocupantes e inquilinos que llevan 90 días o más	Ver página 15
Pronto Pago	Para dueños ocupantes que llevan de 90 a 170 días e inquilinos que llevan 90 días o más	Ver página 18

A continuación se describen detalladamente los requisitos referente al período de ocupación.



Los Dos Períodos de Ocupación Básicos y Lo Que Usted Tiene Derecho a Recibir

Existen dos requisitos básicos en cuanto al período de ocupación, los cuales determinan la clase de pago de reemplazo de vivienda que usted recibirá. Período de ocupación simplemente significa el número de días que usted llevaba ocupando la vivienda antes de la fecha en la que se iniciaron las negociaciones para la compra de la propiedad por parte de la agencia adquirente. El término "inicio de las negociaciones" se refiere a la fecha que la agencia adquirente hace el contacto inicial con el dueño de la propiedad inmueble, o el representante del mismo, para entregarle una oferta por escrito respecto a la compra de la propiedad.

Los dueños que llevaban 180 días o más ocupando la propiedad antes de que se iniciaran las negociaciones pueden recibir un suplemento de compra de hasta \$22,500 o un pago de asistencia para el alquiler de hasta \$5,250.

Si usted es un inquilino que lleva 90 días o más ocupando la propiedad antes del inicio de las negociaciones, usted puede recibir un pago de asistencia de alquiler o un pronto pago para la compra de una vivienda de reemplazo, de hasta \$5,250. Si usted es un dueño que lleva de 90 a 179 días ocupando la propiedad antes del inicio de las negociaciones, usted puede recibir un pago de asistencia de alquiler o un pronto pago de hasta \$5,250. Sin embargo, el pronto pago no podrá exceder la cantidad del pago que usted hubiera recibido si hubiera sido un dueño por 180 días.

Si al iniciarse las negociaciones usted estaba ocupando la propiedad, pero llevaba haciéndolo con menos de 90 días anteriores a esa fecha, a usted se le clasificará como una persona desplazada con derecho a recibir los servicios de asesoramiento para la asistencia en la reubicación y los pagos de mudanza. También podrá tener derecho a recibir un pago de asistencia de alquiler en caso de que una vivienda de alquiler de reemplazo comparable no se encuen-



tre disponible (con una tasa de alquiler mensual de 30%) o menor que sus ingresos domésticos mensuales brutos. Si para poder obtener una vivienda de reemplazo comparable, usted tiene que pagar más de un 30% de sus ingresos, para el alquiler y los servicios públicos, usted puede recibir un pago de asistencia de alquiler del Programa de Vivienda de Último Recurso ya que una vivienda de reemplazo comparable no se encuentra disponible dentro del alcance de sus medios financieros. En caso de que usted no llene los requisitos de período de ocupación, usted deberá consultar a su asesor del programa de reubicación para que le explique los beneficios de reubicación que se encuentran a su disposición.

SUPLEMENTO DE COMPRA

Para Dueños Ocupantes Que Llevan 180 Días o Más

Si usted es el dueño y lleva 180 días o más ocupando su casa durante el período inmediatamente anterior al inicio de las negociaciones para la adquisición de su propiedad, usted puede recibir, **además del valor justo en el mercado de su propiedad**, un pago suplementario que no exceda de \$22,500. Este pago se hará con el fin de cubrir los gastos necesarios para la compra de una vivienda de reemplazo comparable decente, segura e higiénica. La agencia hará el cálculo de la cantidad máxima a la cual usted es elegible. Usted debe comprar y ocupar una vivienda de reemplazo que cumpla con los requisitos de DSH dentro del término de 1 año.

EL SUPLEMENTO DE COMPRA INCLUYE:

Diferencial en el precio

El pago del diferencial en el precio es la cantidad por la cual el costo de una vivienda de reemplazo excede al costo de adquisición de la vivienda desplazada. El pago por el diferencial en el precio y los pagos que se detallan a continuación, se han fijado por encima del precio de adquisición pagado por su propiedad.

Los Costos por Aumento del Interés Hipotecario

Usted puede ser reembolsado por los costos por aumento del interés hipotecario en caso de que la tasa de interés de su nueva hipoteca exceda la de su hipoteca actual. Para ser elegible la vivienda que usted ha comprado debe haber sido gravada con una hipoteca genuina la cual posee un gravamen legítimo en efecto por lo menos 180 días anteriores a la iniciación de las negociaciones.

Gastos Incidentales

A usted también se le podrán rembolsar otros gastos tales como lo son los gastos razonables incurridos para la investigación de título, cuotas de registro, y otros gastos de cierre, pero estos no incluyen los gastos prepagados como los impuestos de bienes raíces y el seguro de la propiedad.

Según lo que estipula la ley el monto total del suplemento de compra no puede exceder \$22,500.

Ejemplo de un Cálculo Efectuado para Determinar la Cantidad del Pago para el Diferencial en el Precio

Supongamos que la agencia compra su propiedad por \$100,000. Después de llevar a cabo un estudio exhaustivo de propiedades residenciales comparables existentes en el mercado libre, la agencia determina que una propiedad comparable de reemplazo va a costar \$116,500. Si usted compra una propiedad de reemplazo, DSH por \$116,500, usted podría recibir un pago por la diferencia en el precio ó \$16,500; vea el Ejemplo A.

Si usted compra una propiedad de reemplazo, DSH que cuesta más de \$116,500, usted paga la diferencia según se indica en el Ejemplo B. Si el precio de compra es menor que \$116,500 el pago para cubrir el diferencial en el precio se basará en su precio actual: vea el Ejemplo C.

El pago para cubrir la diferencia en el precio que usted recibirá depende de la

cantidad que usted realmente gaste en la vivienda de reemplazo según se indica en los ejemplos que se muestran a continuación:

Cálculo de la Agencia	Costo de Reemplazo Comparable	\$116,500
	Precio de Adquisición de Su Propiedad	<u>- 100,000</u>
	Pago Máximo Para Cubrir el Diferencial en el Precio	\$ 16, 500

Ejemplo A	Costo Real de la Propiedad de Reemplazo (Precio de Compra Igual al Comparable)	\$116,500
	Precio de Adquisición de Su Propiedad	<u>- 100,000</u>
	Pago para Cubrir el Diferencial en el Precio	\$ 16,500

Ejemplo B	Costo real de la Propiedad de Reemplazo	\$125,000
	Precio de Adquisición de Su Propiedad	<u>- 100,000</u>
	Diferencia	\$ 25,000
	Pago Máximo para Cubrir el Diferencial en el Precio	- 16,500
	Usted Es el Responsable de Esta Cantidad	\$ 8,500

Ejemplo C	Costo Real de la Propiedad de Reemplazo	\$ 114,000
	Precio de Adquisición de Su Propiedad	<u>- 100,000</u>
	Su Pago para Cubrir el Diferencial en el Precio es \$14,000 (Pago determinado en base a su costo real)	





ASISTENCIA DE ALQUILER

Para los Dueños Ocupantes e Inquilinos que Llevan 90 Días o Más

Los dueños ocupantes e inquilinos que llevan 90 días o más pueden recibir un pago para asistencia de alquiler. Para ser elegibles al pago de asistencia de alquiler los inquilinos y dueños deben de haber estado ocupando la propiedad por lo menos 90 días inmediatamente anterior al inicio de las negociaciones para la adquisición de la propiedad.

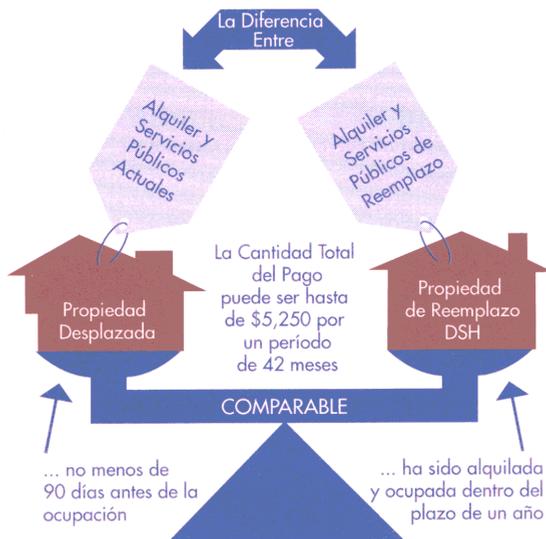
Este pago fue diseñado para permitirle a usted alquilar una vivienda de reemplazo comparable decente, segura e higiénica por un período de 42 meses. En caso de que usted decida alquilar una vivienda de reemplazo, y el alquiler y los pagos por los servicios públicos son mayores a lo que usted había estado pagando, usted puede recibir un pago de asistencia de alquiler de hasta \$5,250.

La agencia determinará cual es la cantidad máxima que usted es elegible a recibir, conforme a los procedimientos establecidos. El pago de asistencia de alquiler será distribuido en una suma global a menos que la agencia determine que el pago deberá ser hecho en plazos determinados. Usted tiene que alquilar y ocupar una vivienda de reemplazo DSH dentro de 1 año para poder ser elegible a este pago.

Por Ejemplo... Como ejemplo de la manera en que la agencia calcula la asistencia de alquiler, supongamos que usted ha estado pagando \$500 mensuales de alquiler por la vivienda que usted ocupa y que ha sido comprada por la agencia. Usted también paga \$150 mensuales para los servicios público (calefacción, luz, agua, y desagüe de aguas negras). Después de efectuar el estudio del mercado de alquiler, la agencia determina que una propiedad de alquiler de reemplazo, está disponible por \$595 mensuales. Se calcula que el promedio mensu-

al del costo de las utilidades públicas para la propiedad de reemplazo será \$175 mensuales. La cantidad máxima de asistencia de alquiler que usted podrá recibir es \$120 mensuales durante un período de 42 meses o un total de \$5,040. El cálculo de la asistencia de alquiler siempre incluye el costo de los cuatro servicios públicos básicos (calefacción, luz, agua y desagüe de aguas negras), además del costo del alquiler. En caso de que el alquiler incluya los servicios públicos no será necesario hacer una calculación por separado.

Opción A Si usted elige una vivienda de reemplazo que se alquila por \$650 mensuales más los servicios públicos, a pesar de la disponibilidad de propiedades de alquiler de reemplazo comparable y que son DSH y estas viviendas se alquilan por \$595 mensuales más los servicios públicos usted, aún así, recibirá únicamente la cantidad máxima calculada por la agencia o \$5,040. Es decir, que usted deberá de pagar los \$55 mensuales adicionales.

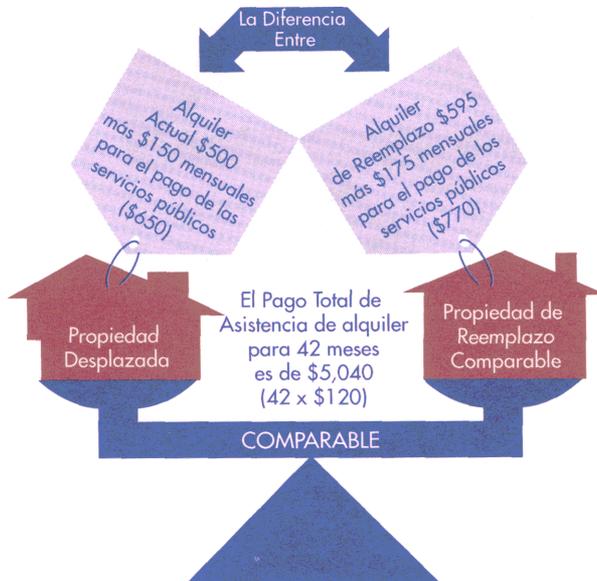


Opción B

Si usted elige una vivienda de reemplazo que se alquila por una cantidad mayor a la de su vivienda actual, pero por menor precio que el que la agencia ha determinado necesario para alquilar una propiedad de alquiler comparable, su pago se basará en el costo real. Por ejemplo, supongamos que usted elige una vivienda de reemplazo que se alquila por \$575 mensuales más \$165 de servicios públicos. Basado en el costo real, usted podrá recibir un pago de \$90 mensuales por 42 meses, o \$3,780.

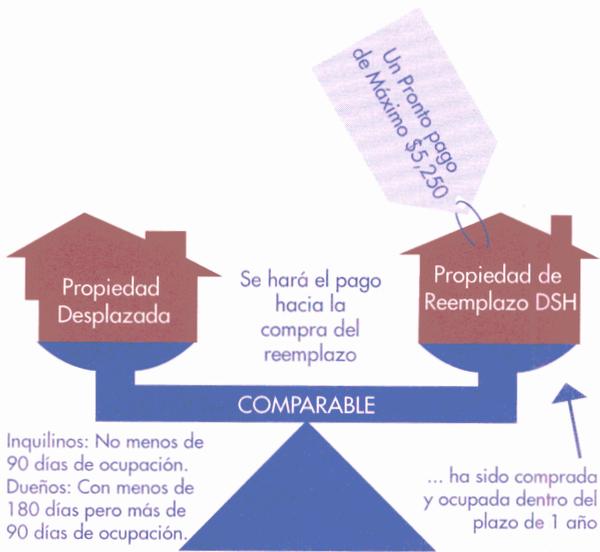
Dueños

Los dueños desplazado que están interesados en alquilar una propiedad de reemplazo deberán comunicarse con la agencia para que reciban una explicación detallada de esta opción ya que el cálculo es más complicado.



PRONTO PAGO

Dueños Ocupantes Que Llevan de 90 a 179 Días e Inquilinos de 90 Días o Más





Los dueños ocupantes que llevan de 90 a 179 días e inquilinos de 90 días o más pueden recibir un pronto pago y gastos incidentales a la compra, que no excedan de \$5,250. La agencia determinará la cantidad máxima de pronto pago a la cual usted es elegible basado en el cálculo efectuado para la asistencia de alquiler detallado en la página 20, o un máximo de \$5,250. Sin embargo, el pago otorgado a un dueño ocupante que ha sido desplazado no podrá exceder la cantidad del pago que recibiría por la misma propiedad un dueño que lleva 180 días según se explicó en la página 12. El asesor del programa de reubicación le explicará la manera en que la agencia determina la cantidad máxima del pronto pago de asistencia.

Los gastos incidentales incluyen los costos razonables por concepto de la búsqueda del título, cuotas de registro, y ciertos otros costos de cierre pero no incluyen los gastos prepagados como lo son los impuestos de bienes raíces y seguro de propiedad. Usted podrá también recibir el reembolso de las cuotas de tramitación de solicitud de préstamo o para asumir la deuda, en el caso de que dichas cuotas sean las usuales para las transacciones de bienes raíces en su área y no representan intereses prepagados. La cantidad combinada del pronto pago y de los gastos incidentales no podrá exceder una cuota máxima de \$5,250.



CÁLCULO DEL PRONTO PAGO

	Ejemplo 1	Ejemplo 2	Ejemplo 3
Pronto Pago Requerido	\$5,000	\$5,000	\$4,500
Gastos de Cierre e			
Incidentales	<u>+ 950</u>	<u>+ 950</u>	<u>+ 750</u>
Cantidad Total Requerida	\$5,950	\$5,950	\$5,250
Pronto Pago hecho por la			
Agencia	<u>- 4,800</u>	<u>-5,250</u>	<u>-5,250</u>
La Persona Desplazada Paga	\$1,150	\$ 700	\$ 0

Explicación del Pronto pago y de los Ejemplos

Si usted es un dueño ocupante que lleva de 90 a 179 días o un inquilino de 90 días o más, podrá a recibir un pago de hasta \$5,250. La cantidad del pago que usted recibirá depende de la política de la agencia. Muchas agencias limitan dicha asistencia a la cantidad calculada para la asistencia de alquiler de un inquilino o un propietario de una vivienda elegible, sin embargo, la cantidad máxima del pago no puede exceder los \$5,250. Esto explica la diferencia en los pagos de la agencia detallados en el ejemplo de la página 20. Vea la página 15 para una explicación detallada del cálculo para la asistencia de alquiler.

En el ejemplo 1 la cantidad total necesaria para la compra de la propiedad excedió el pago de la agencia de \$4,800, haciendo necesario que la persona desplazada pusiera la diferencia de \$1,150. En el ejemplo 2, la persona desplazada debe de pagar \$700 adicionales sobre el pago de la agencia, pero en el ejemplo 3, el pago de la agencia fue suficiente para cubrir el total que se necesitaba. No sería nada extraño que en el mercado de bienes raíces inflado de hoy en día, se diera la necesidad de efectuar un pronto pago y gastos de cierre mayor que el pago máximo establecido por la ley. Sin embargo, este pago habrá de significar una gran ayuda si es que éste permite que un inquilino desplazado se convierta en propietario de una vivienda.

El cálculo del pronto pago para un dueño ocupante que lleva de 90 a 179 días está limitado por la cantidad que un dueño hubiera recibido si el pago hubiera sido calculado en base al suplemento de compra para un dueño de 180 días. Si usted es un dueño a corto plazo de 90 a 179 días, vea las páginas 12 y 13 para la explicación del suplemento de compra y ejemplos de los cálculos. Los dueños ocupantes desplazados que llevan 180 días o más no podrán recibir la ayuda para pronto pago.

VIVIENDA DE ÚLTIMO RECURSO

En la mayoría de los proyectos, habrá una cantidad adecuada de viviendas disponibles en el mercado para la venta o para ser alquiladas, y los beneficios proporcionados serán suficientes para que usted se traslade a una vivienda comparable. Sin embargo, puede haber proyectos en ciertas zonas adonde la cantidad de viviendas disponibles es insuficiente para proporcionar las viviendas necesarias a aquellas personas que están siendo desplazadas. Cuando ocurre una escasez de viviendas, la agencia solucionará el problema empleando el proceso administrativo llamado Vivienda de Último Recurso.

En caso de que una vivienda comparable no esté disponible, o si no está disponible dentro de los límites establecidos para el pago de no más de \$5,250 o \$22,500, ésta tendrá que serle proporcionada a usted, antes de que se le exija trasladarse.

La Agencia puede proveer la vivienda requerida por medio de una serie de medios, tales como:

1. Realizar la compra de una propiedad residencial comparable existente en el mercado y ponerla a la disposición de la persona desplazada a cambio de la propiedad de la cual ha sido desplazado.
2. Realizar la reubicación y rehabilitación (si es necesaria) de la vivienda comprada en la zona del proyecto por la agencia y ponerla a la disposición de la persona desplazada a cambio de la propiedad de la cual ha sido desplazado.

3. Realizar la compra, rehabilitación y/o construcción de ampliaciones a una vivienda existente con el fin de hacerla comparable a una cierta propiedad de la cual ha sido desplazado.
4. Realizar la compra de un terreno y la construcción de una nueva vivienda de reemplazo comparable a una propiedad específica de la cual usted ha sido desplazado cuando, por otra parte, no hay viviendas comparables disponibles.
5. Realizar la compra de una vivienda existente, y remover los obstáculos y/o rehabilitar la estructura para acomodar a una persona minusválida que ha sido desplazada cuando una vivienda comparable adecuada de reemplazo no está disponible.
6. Otorgar un pago por reemplazo de vivienda en exceso a la cantidad de pago máxima de \$5,250 o \$22,500.
7. Otorgar un préstamo directo, el cual permitirá que la persona desplazada construya o contrate para la construcción de una vivienda de reemplazo decente, segura e higiénica.

Todas las personas desplazadas elegibles gozan del derecho a la libertad de elección en cuanto a la selección de una vivienda de reemplazo, y la agencia no puede exigirle a una persona desplazada, sin haber recibido el consentimiento de él o ella por escrito, que acepte una vivienda de reemplazo ofrecida por la agencia. Si una persona desplazada decide no aceptar la vivienda de reemplazo ofrecida por la agencia, la persona desplazada podrá conseguir una vivienda de reemplazo de su gusto, siempre y cuando ésta llene los requisitos de una vivienda DSH.

En caso de que usted pueda recibir una vivienda de reemplazo bajo el programa de Vivienda de Último Recurso, usted será informado al respecto por el asesor del programa de reubicación, el cual le explicará en detalle el programa.



PARA TODAS LAS PERSONAS QUE HAN SIDO DESPLAZADAS DE UNA VIVIENDA...

El punto más importante de recordar es que la vivienda de reemplazo que usted elija debe cumplir con los estándares básicos conocidos como una vivienda “decente, segura e higiénica”. No firme un contrato de venta o un contrato de alquiler hasta que un representante de la agencia haya efectuado la inspección y certifique por escrito que la vivienda que usted pretende comprar o alquilar cumple con los estándares básicos. Por favor no ponga en peligro su derecho a recibir un pago por vivienda de reemplazo, al trasladarse a una vivienda de calidad inferior a lo establecido.

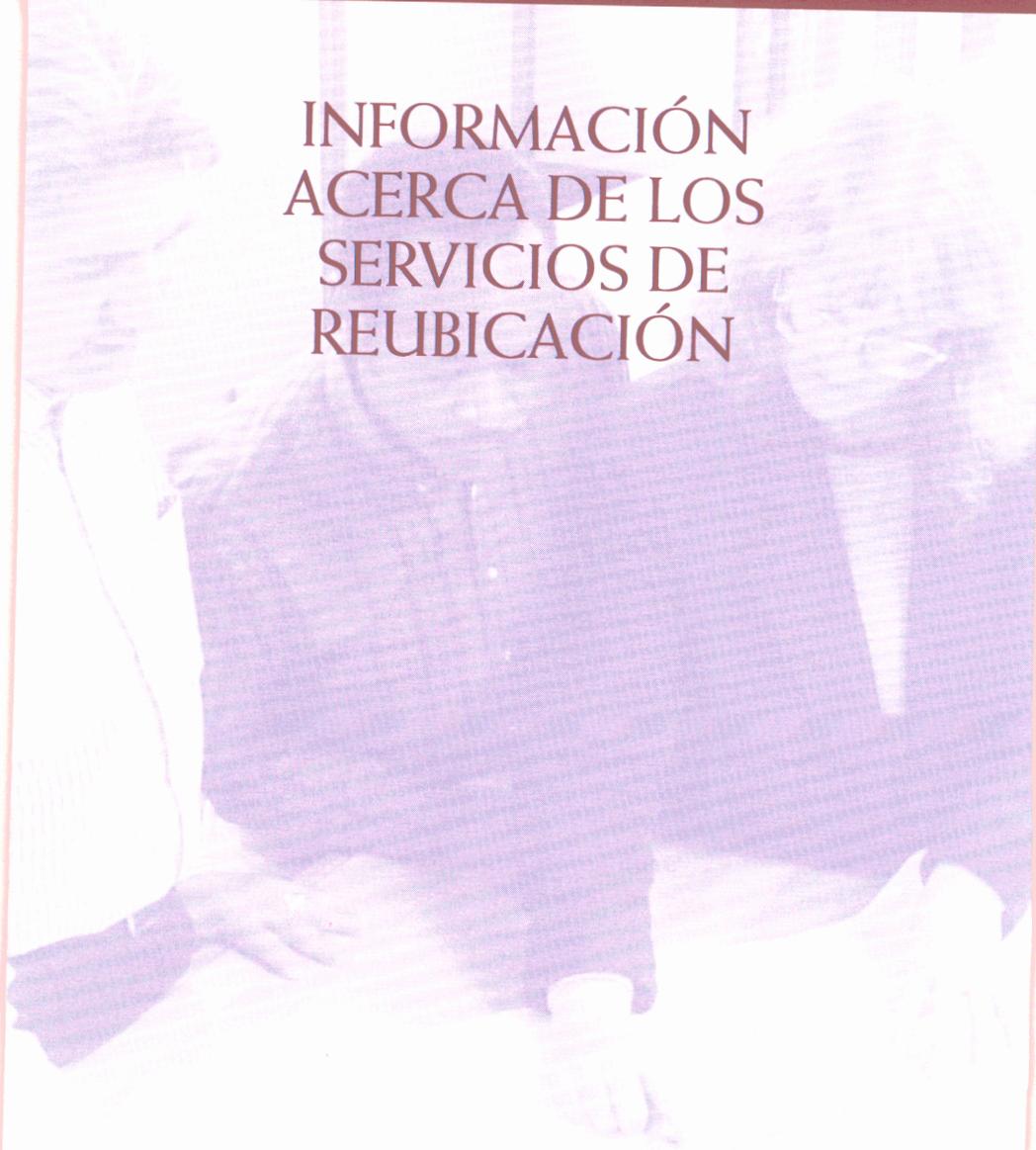
VIVIENDA JUSTA

La Ley de Vivienda Justa (el Título VI del Ley de los Derechos Civiles de 1964 y el Título VIII del Ley de los Derechos Civiles de 1968) decreta la política de los Estados Unidos que se encarga de proveer, dentro de los límites constitucionales, una vivienda justa en todo el territorio de los Estados Unidos. Estas Leyes y la Orden Ejecutiva # 11063 establecen que las actividades discriminatorias en la compra y alquiler de la mayoría de las viviendas son ilegales si estas actividades se basan en la raza, color, religión, sexo o nacionalidad de la persona.

Dentro de lo que se pueda, se le otorgará a las personas que pertenecen a una minoría oportunidades razonables para su traslado a una vivienda de reemplazo decente, segura e higiénica que no esté ubicada en una zona donde exista una concentración de personas de alguna minoría, y que esté dentro del alcance de sus medios financieros. Sin embargo, esta política, no exige que la agencia adquirente le proporcione a la persona desplazada un pago mayor del que sea necesario para que la persona pueda trasladarse a una vivienda de reemplazo comparable fuera de una zona de concentración de personas que pertenecen a alguna minoría.

SECCIÓN II

INFORMACIÓN
ACERCA DE LOS
SERVICIOS DE
REUBICACIÓN



SERVICIOS DE AYUDA PARA LA REUBICACIÓN...

Los servicios de ayuda para la reubicación se prestan con el objeto de localizar e identificar una propiedad de reemplazo adecuada. Éstos serán ofrecidos a cualquier persona, familia, negocio o granja que ha sido desplazada a causa de un programa Federal o de ayuda federal. Los servicios de reubicación son proporcionados por personal competente empleado por la agencia. Su objetivo y sus deseos es el de poner sus servicios a la disposición de usted y el de ayudarle en cualquier forma posible a trasladarse con éxito.

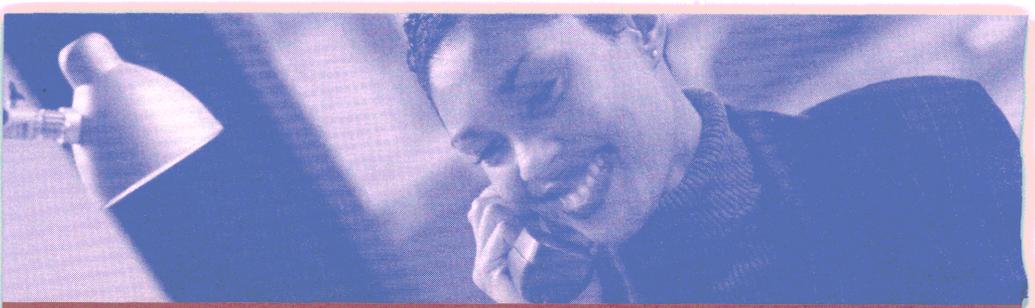
Recuerde, ellos están allí para ayudarle y aconsejarle; no deje de aprovechar en su totalidad estos servicios. No dude en hacer preguntas y cerciórese de que ha entendido completamente sus derechos y beneficios.

A cualquier persona que tenga alguna incapacidad se le proporcionará la asistencia necesaria para localizar y para efectuar la mudanza a la vivienda o sitio de reemplazo. La persona deberá informarle a la agencia acerca de cualquier necesidad específica de asistencia que tenga.

UN ASESOR DEL PROGRAMA DE REUBICACIÓN SE PONDRÁ EN CONTACTO CON USTED...

Asistencia Residencial

Un asesor del programa de reubicación de la agencia se pondrá en contacto personalmente con usted. Se le explicarán los servicios de reubicación y los pagos de acuerdo a su elegibilidad. Durante la entrevista inicial se determinarán sus necesidades en cuanto a la vivienda y sus deseos, además de su necesidad de asistencia. A usted no se le puede exigir que se traslade a menos que una vivienda de reemplazo comparable sea puesta a su disposición. Cuando sea posible, se hará la inspección de la vivienda comparable antes de ponerla a su disposición con el fin de garantizar que cumple con los estándares de decencia, seguridad e higiene.



Además, si usted lo desea, el asesor del programa de reubicación le dará un listado reciente de otras viviendas de reemplazo disponibles en el mercado. Se le proporcionará el transporte para ir a inspeccionar las viviendas disponibles, especialmente si usted es de una edad mayor o es minusválido. La agencia también le proveerá asesoría o ayuda para obtener asistencia en otros recursos disponibles para minimizar las privaciones que puedan surgir mientras usted se adapta a su nueva localidad.

A usted también se le proporcionará información acerca de otros programas de vivienda Federales, Estatales y locales que ofrecen ayuda a las personas desplazadas.

Ayuda a Negocios y Granjas

El asesor del programa de reubicación mantendrá un listado de las propiedades comerciales y las granjas siempre que los negocios y las granjas sean desplazados. Se tomarán los pasos necesarios para minimizar los daños económicos a los negocios desplazados y para aumentar la posibilidad de poder trasladarse de nuevo a la comunidad afectada. El consejero también investigará y le aconsejará acerca de posibles fuentes de financiamiento y de asistencia proporcionadas por otras agencias locales, Estatales y Federales.

SERVICIOS SOCIALES PROPORCIONADOS POR OTRAS AGENCIAS

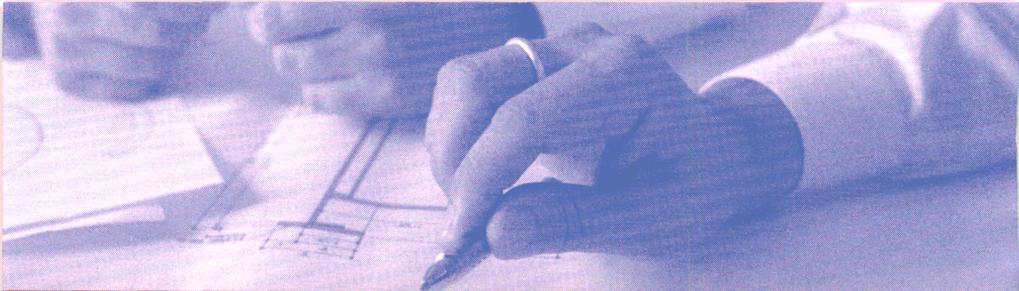
Su asesor del programa de reubicación está familiarizado con los servicios proporcionados por otras agencias públicas y privadas en su comunidad. En caso de que usted tenga un problema específico, el consejero hará todo lo posible por conseguirle los servicios de estas agencias las cuales cuentan con personal entrenado y experto para ayudarle. Hágale saber sus necesidades para que usted pueda recibir la ayuda que necesita.

ADemás DE LA COMUNICACIÓN EN PERSONA...

Además de la comunicación en persona por el asesor del programa de reubicación, la Agencia puede establecer una oficina de reubicación ubicada en el proyecto o cerca del mismo. Las oficinas de reubicación localizadas en los proyectos generalmente abren durante las horas que son convenientes para las personas que están siendo desplazadas, incluyendo de noche cuando la agencia lo considere necesario. Las personas que trabajan en las oficinas de reubicación de proyectos le atenderán con gusto. La oficina mantiene una variedad de información que le servirá de ayuda a usted como por ejemplo:

- Listado de Propiedades de Reemplazo Disponibles
- Reglamentos Locales Sobre la Vivienda
- Códigos de Construcción
- Servicios Sociales
- Depósitos de Garantía
- Tasas de Interés y Plazos
- Pronto Pagos Acostumbrados
- Los Requisitos para los Préstamos VA y FHA
- Impuestos Sobre las Propiedades Inmuebles
- Información Educativa al Consumidor sobre la Vivienda

Visite su oficina de reubicación en caso de que una de ellas haya sido establecida – usted será más que bienvenido.



ASISTENCIA DE ASESORÍA PARA LA REUBICACIÓN

Hoja de Cotejo

Esta hoja de cotejo es un resumen de la asistencia de asesoría para la reubicación que usted puede llegar a recibir en caso de que sea desplazado a causa de un proyecto Federal o de ayuda federal. Además de los servicios indicados, la agencia tiene la obligación de coordinar sus actividades de reubicación con las otras agencias que causan desplazamientos para asegurarse que todas las personas desplazadas reciban los beneficios de reubicación justos e uniformes.

El asesor del programa de reubicación Debe de Entrevistar a las Personas Desplazadas para:

- Determinar sus necesidades
- Explicarles sus beneficios de reubicación
- Ofrecer asistencia
- Ofrecer transporte si es necesario
- Garantizar la disponibilidad de una propiedad de reemplazo comparable antes de efectuar el desplazamiento
- Proveer listados al día de propiedades comparables
- Proveer por escrito la cantidad de los pagos para cubrir la vivienda de reemplazo
- efectuar la inspección de las viviendas con el fin de determinar que sean aceptables bajo los estándares DSH
- Proporcionar la información en cuanto a otros programas Federales y Estatales que ofrecen asistencia a las personas desplazadas
- Proveer asesoría para reducir al mínimo cualquier privación

OTRO BENEFICIO DE IMPORTANCIA...

Ningún Efecto Adverso Recaerá sobre:

- Elegibilidad para el seguro social
- Elegibilidad para recibir beneficios sociales
- Impuestos sobre la renta
- Etc.

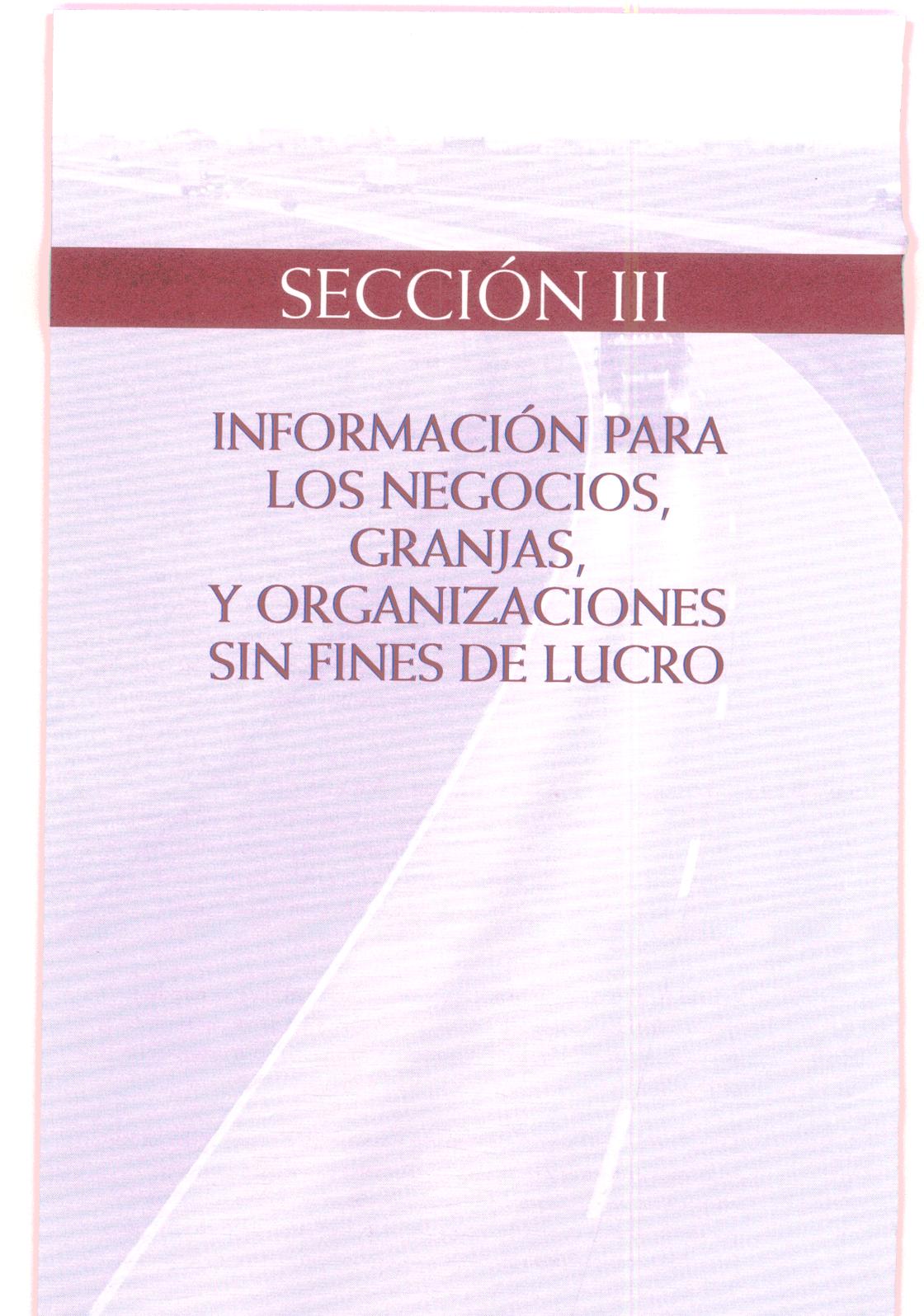
Ningún pago por concepto de reubicación será considerado como ingreso para efecto del Código Rentas Internas Federal (IRS) o será tomado en cuenta al determinar la elegibilidad o el grado de elegibilidad de cualquier persona para recibir asistencia bajo la Ley de Seguro Social o cualquier otra ley Federal (a excepción de aquellas leyes Federales que otorgan ayuda a las viviendas de bajos ingresos).

SU DERECHO A UN PROCESO DE APELACIÓN

Cualquier persona perjudicada puede radicar una apelación por escrito con el jefe de la agencia, si la persona cree que la agencia no ha determinado adecuadamente, ya sea la elegibilidad de él o ella para recibir los servicios de asesoramiento, o la asistencia en la reubicación o la cantidad del pago de reubicación.

Si usted tiene una queja formal, usted tendrá la oportunidad de ser escuchado rápida y en todos sus detalles. También tendrá el derecho de ser representado por un asesor legal o algún otro representante con respecto a la apelación (a costo propio).

La agencia revisará su apelación prontamente y tomará en cuenta todas las justificaciones pertinentes y la información disponible para garantizarle una revisión equitativa y completa. La agencia le proporcionará una determinación por escrito además de una explicación sobre la decisión. Si usted no está satisfecho con la compensación concedida, la agencia hará la recomendación de



SECCIÓN III

INFORMACIÓN PARA
LOS NEGOCIOS,
GRANJAS,
Y ORGANIZACIONES
SIN FINES DE LUCRO

REEMBOLSO DE LOS COSTOS DE MUDANZA: NEGOCIOS, GRANJAS, Y ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO

Los dueños o inquilinos podrán ser pagados por los costos de mudanza razonables y actual además de los gastos relacionados o, bajo ciertas condiciones, con un pago fijo.

- A. Los gastos razonables y actuales de la mudanza podrán ser pagados cuando el traslado es efectuado por un profesional en mudanza o si lo hace usted mismo (página 32). Los gastos relacionados, como por ejemplo, las pérdidas de bienes personales (página 33), los gastos efectuados en la búsqueda de un lugar de reemplazo (página 33), y los gastos de traslado (página 34), también podrán ser reembolsados.

- B. Otra opción disponible es que usted reciba un pago fijo de no menos de \$1,000 ni mayor a \$20,000 en lugar de los pagos indicados anteriormente en el párrafo A. El pago fijo está basado en un promedio de dos años de la ganancia anual neta del negocio o granja. Para poder recibir un pago fijo tienen que llenarse ciertos requisitos. Vea la página 35 para una explicación detallada de los pagos fijos. Si usted representa una organización sin fines de lucro, estos pagos serán calculados de manera distinta. Comuníquese con su asesor del programa de reubicación para obtener más detalles.

DOS FORMAS DE REALIZAR LA MUDANZA DE SU EMPRESA

Costo de Mudanza Real. Bajo esta opción, a usted se le puede pagar el costo real, razonable y necesario de su traslado cuando el traslado se lleva a cabo mediante un servicio de mudanza, o cuando usted decide efectuar la mudanza por sí mismo. Sin embargo, todos sus costos de mudanza deberán de estar respaldados por recibos pagados o algún otro comprobante de los gastos incurridos. Además de los costos para el transporte de sus bienes personales existen otros gastos que podrán ser reembolsados como el empaque, embalaje, desempaque, o desembalaje y aquellos incurridos para desconectar, desmontar, la remoción, montaje, y reinstalación de la maquinaria, equipo y otros bienes personales trasladados. También podrán ser reembolsados otros gastos como lo son los servicios profesionales requeridos para la planificación y ejecución de la mudanza, gastos por almacenamiento temporal, y el costo de las licencias, permisos y certificaciones. Esta no pretende ser una lista completa de todos los gastos relacionados a la mudanza. Su asesor del programa de reubicación le proporcionará una explicación completa de todos los gastos reembolsables.

Costo de Mudanza Estimado. Si usted está de acuerdo en hacerse cargo totalmente de la mudanza completa o parte de la misma, de su negocio o granja, la agencia puede aprobar un pago que no sea mayor a la cantidad más baja de las dos ofertas o presupuestos aceptables obtenidos por la agencia de alguna empresa de mudanza competente, un asesor en mudanzas o algún personal empleado en una Agencia competente. Una mudanza de bajo costo o sin complicaciones puede estar basada en una única oferta o presupuesto a discreción de la agencia. La ventaja de esta opción para la mudanza es el hecho de que se libera al negocio o granja desplazado de la necesidad de documentar todos los gastos de mudanza. La Agencia podrá efectuar el pago sin necesidad de documentación adicional siempre y cuando el pago se limite a la cantidad más baja de la oferta o presupuesto aceptable.



PÉRDIDAS DIRECTAS DE BIENES PERSONALES TANGIBLES

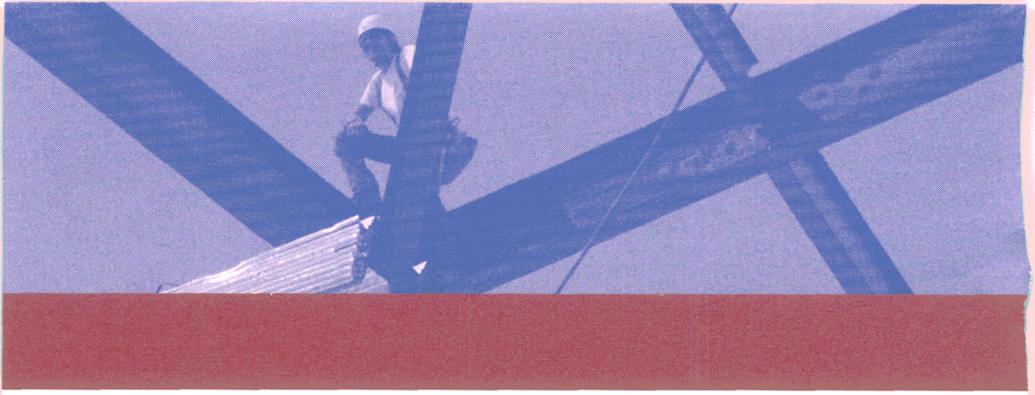
Los negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro pueden recibir un pago por la pérdida directa de bienes personales tangibles incurrida a causa del traslado o por la suspensión de la operación. Este pago se basará en el valor del objeto tomándose en cuenta el uso continuo del mismo en el lugar del desplazamiento, menos el valor de las ganancias obtenidas por la venta del mismo, o el costo estimado para el traslado del mismo, según el que resulte menor.

Su asesor del programa de reubicación le explicará en detalle el procedimiento en caso de que usted se enfrente con este problema.

LOS GASTOS INCURRIDOS EN LA BÚSQUEDA DE UNA PROPIEDAD DE REEMPLAZO

Los negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro que han sido desplazados tienen derecho a ser reembolsados por los gastos reales y razonables incurridos en la búsqueda de una propiedad de reemplazo siempre y cuando no excedan \$1,000. Los gastos pueden incluir el transporte, comidas y alojamiento al estar lejos de su casa; el valor razonable calculado por el tiempo que ha tomado la búsqueda; cuotas pagadas a los agentes de bienes raíces, corredores y consultores; y otros gastos determinados razonables y necesarios por la agencia adquirente.

Gastos de Restablecimiento Un negocio pequeño, granja u organización sin fines de lucro puede recibir un pago que no habrá de exceder \$10,000, por los gastos incurridos en la reubicación y en el restablecimiento de la empresa en el lugar de reemplazo. Para poder recibir este pago, los negocios, granjas u organización sin fines de lucro deben de contar con un máximo de 500 empleados trabajando en el sitio que está siendo afectado el cual se verá desplazado por un programa o proyecto.



Los gastos de restablecimiento pueden incluir, más no están limitados a, los siguientes:

1. Las reparaciones o mejoras a la propiedad inmueble de reemplazo exigidas por las leyes, códigos o reglamentos Federales, Estatales o locales.
2. Los cambios hechos a la propiedad inmueble de reemplazo con el fin de garantizar que la estructura de la misma sea adecuada para la operación del negocio.
3. La instalación de anuncios publicitarios exteriores.
4. El costo de la instalación de los servicios públicos desde la línea de derecho de paso hasta la(s) estructura(s) o mejoras ubicadas en el sitio de reemplazo.
5. La redecoración o reemplazo tales como pintura, papel tapiz para paredes, panel decorativo de la pared y alfombrado cuando es necesario llevarlo a cabo dada la condición del sitio de reemplazo.
6. El costo de las cuotas de licencia y permisos cuando no sean cubiertas bajo los gastos de la mudanza.
7. Los estudios de mercado, estudios de viabilidad y pruebas del suelo.
8. La promoción de la ubicación del nuevo negocio.
9. Los servicios profesionales de una agencia de bienes raíces requerido para la compra o alquiler de un sitio de reemplazo.
10. El incremento estimado, durante los primero dos años, de los costos de operación en el local de reemplazo a causa de:
 - Costos de arrendamiento o alquiler
 - Impuestos sobre las propiedades inmuebles o personales
 - Primas de seguros, y
 - Costos de los servicios públicos (excluyendo los cargos por impacto).
11. Cargos por impacto o de avalúo atribuidos únicamente una sola vez, debido al uso considerable anticipado de los servicios públicos.
12. Otros artículos que la agencia determine necesario para el restablecimiento del negocio o granja.

PAGO FIJO (EN LUGAR DE)

Los negocios, granjas agrícolas y organizaciones sin fines de lucro que han sido desplazados pueden recibir un pago fijo en lugar de (a cambio de) los gastos actuales de mudanza, pérdidas a los bienes personales, gastos de búsqueda, y gastos de restablecimiento. El pago fijo no podrá ser menor de \$1,000 ni mayor a \$20,000.

Para que un negocio pueda recibir un pago fijo, la agencia debe de determinar lo siguiente:

1. El negocio posee o renta bienes personales que deberán ser trasladados a causa del desplazamiento.
2. El negocio no puede ser reubicado sin ocasionar una pérdida sustancial a su clientela existente.
3. El negocio no forma parte de una empresa comercial que consta de más de tres negocios que lleven a cabo ya sea la misma o una actividad similar, y que tienen el mismo dueño, pero no están siendo desplazados por la agencia.
4. El negocio aportó materialmente al ingreso del operador del negocio desplazado durante los dos años fiscales anteriores al desplazamiento.

Cualquier operación comercial que dedicada únicamente al alquiler de un local a otras personas no podrá recibir un pago fijo. Esto incluye el alquiler de un local para uso residenciales (o comerciales).

Los requisitos de elegibilidad para las granjas agrícolas u organizaciones sin fines de lucro, son algo distintos que los requisitos para los negocios. Si usted está interesado en el pago fijo sírvase comunicarse con su asesor del programa de reubicación para obtener más información al respecto en caso de que esté siendo desplazado de una granja agrícola o usted representa a una organización sin fines de lucro.

EL CÁLCULO DE SU PAGO FIJO (EN LUGAR DE)

El pago fijo establecido para un negocio o granja agrícola que ha sido desplazado está basado en el promedio anual de las ganancias netas de la operación durante los dos años fiscales inmediatamente anteriores al año fiscal en el cual éste fue desplazado. *

Ejemplo:

1994	1995	1996
Ganancias Anuales Netas	Ganancias Anuales Netas	Año del Desplazamiento
\$16,500	\$18,500	

PROMEDIO:

$$\$16,500 + \$18,500 = \$35,000 / 2 = \$17,500$$

$$\$17,500 = \text{Pago fijo}$$

El cálculo que se efectúa para las organizaciones sin fines de lucro es distinto ya que el pago se determina basado en el promedio anual de ingresos brutos menos los gastos administrativos para el período de dos años especificado arriba.

Usted tiene que proveer a la agencia la evidencia de sus ganancias netas para corroborar su reclamo. La evidencia de ganancias netas podrá ser documentado a través de las planillas de contribución sobre ingresos, estados financieros certificados, o cualquier otro tipo de documentación que la agencia considere aceptable.

* O el período de dos años que la agencia determine ser el más representativo.

LEY DE POLÍTICA UNIFORME DE ASISTENCIA PARA LA
REUBICACIÓN Y ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES
INMUEBLES DE 1970 (LEY UNIFORME)

DECLARACIÓN DE PRINCIPIOS SECCIÓN 201

“EL OBJETIVO DE ESTE TÍTULO ES
EL DE ESTABLECER UNA
POLÍTICA UNIFORME PARA EL
TRATO JUSTO E IMPARCIAL A LAS
PERSONAS QUE HAN SIDO
DESPLAZADAS A CAUSA DE
PROGRAMAS FEDERALES Y DE
ASISTENCIA FEDERAL CON EL
FIN DE QUE ÉSTAS NO SUFRAN
A G R A V I O S
DESPROPORCIONADOS COMO
RESULTADO DE LOS
PROGRAMAS DISEÑADOS PARA
BENEFICIO DEL SECTOR
PÚBLICO EN GENERAL.”

APUNTES

DECLARACIÓN DE PRINCIPIOS SECCIÓN 201
EL OBJETIVO DE ESTE TÍTULO ES
EL DE ESTABLECER UNA
POLÍTICA UNIFORME PARA EL
TRATO JUSTO E IMPARCIAL A LAS
PERSONAS QUE HAN SIDO
DESPLAZADAS A CAUSA DE
PROGRAMAS FEDERALES Y DE
ASISTENCIA FEDERAL CON EL
FIN DE QUE ESTAS NO SUFRAN
A G R A V I O S
DESPROPORCIONADOS COMO
RESULTADO DE LOS
PROGRAMAS DISEÑADOS PARA
BENEFICIO D
PÚBLICO EN GENERAL.”

Publicación No. FHWA-PD-95-010
HEPR-10/6-02(5M)E/S



Reciclado